



## **INFORME DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL**

### **PROMOTOR:**

Altos de Vistamaras, S.A.

### **PROYECTO:**

Urbanización Valle del Jordanal  
Corregimiento Ciri Grande, Distrito de Capira,  
Provincia de Panamá

Resolución DINEORA-IA 061-2001

### **INFORME SEMESTRAL**

Mayo 2018-Octubre 2018

Elaborado por:



Panama Environmental Services  
Reg. No. IAR-089-99 / Act 2018  
DINAPROCA EAA No.01-004 / Act 2018

## **INFORME DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL**

### **PROYECTO:**

Urbanización Valle del Jordanal,  
Corregimientos de Cirí Grande,  
Distrito de Capira, Provincia de Panamá

Resolución DINEORA-IA 061-2001

31 de mayo de 2001

Resolución DIEORA-IAM-030-2015

13 de octubre del 2015

### **INFORME SEMESTRAL**

Mayo 2018 – Octubre 2018

**Elaborado por:**



**Panama Environmental Services**

---

Ana C. Chirigo

DIPROCA – AA – 017 – 2017 / Act 2019

---

Mitzy Y. Lu de Córdoba

DIPROCA – AA – 017 - 2002 / Act. 2017

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....</b>	<b>1</b>
<b>2. INTRODUCCION .....</b>	<b>1</b>
2.1. Alcance.....	1
2.2. Objetivos .....	2
2.3. Metodología .....	2
<b>3. REQUISITOS APLICABLES / NORMAS DE REFERENCIA.....</b>	<b>2</b>
<b>4. ASPECTOS TECNICOS.....</b>	<b>3</b>
4.1. Descripción del estado del proyecto .....	3
<b>5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, AMPLIACIONES Y RESOLUCION DE APROBACIÓN .....</b>	<b>4</b>
5.1. Plan de seguimiento, vigilancia y control .....	4
5.2. Medidas de prevención de riesgos o emergencias .....	8
5.3. Calidad del suelo .....	9
5.4. Calidad del aire .....	14
5.5. Calidad del agua.....	15
5.6. Vegetación.....	17
5.7. Socio-económico .....	17
5.6. Medidas determinadas por la resolución DINEORA I.A. 061-2001 .....	18
<b>6. CUADROS Y GRAFICOS .....</b>	<b>20</b>
<b>7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>21</b>
<b>8. EQUIPOS DE RESPONSABLES Y SUS FUNCIONES .....</b>	<b>22</b>
<b>9. ANEXOS .....</b>	<b>23</b>
9.1. Fotos de la visita a la obra.....	23
9.2. Manual de propietarios.....	30
9.3. Indemnización ecológica.....	36
9.4. Contrato de retiro de la basura .....	38
9.5. Resolución DIEORA-IAM-030-2015 .....	40

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

<b>Nombre de la empresa:</b>	Altos de Vistamaras, S. A.
<b>Registro Público:</b>	Ficha: 117497, Rollo: 11750, Imagen: 0032
<b>Persona a contactar:</b>	Ing. Domingo Rodríguez
<b>Número de teléfono:</b>	(507) 260-0290
<b>Fax:</b>	(507) 260-1186
<b>Correo electrónico:</b>	drodriguez@grupomelo.com
<b>Página Web:</b>	www.altosdelmaria.com
<b>Encargado del Proyecto en sitio:</b>	Ing. Domingo Rodríguez

La empresa promotora del proyecto y desarrollador lo es Altos de Vistamaras, S.A.

## 2. INTRODUCCION

Como parte del proceso de control y evaluación semestral de los niveles de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental (PMA) del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “Urbanización Valle del Jordanal”, se procede a levantar el presente Informe de Seguimiento. Para lo anterior se realizó una visita de campo el 22 de septiembre de 2018 como parte del proceso de verificación del cumplimiento de las medidas y donde se levantaron las observaciones necesarias.

El proyecto ha sido aprobado para la construcción de un complejo campestre compuesto lotes con servicios de infraestructuras básicas dentro de un área de 385.9Ha. El proyecto se ha fraccionado con el propósito de venta en las secciones: Cachemira, Quebec y Leon. De los anteriores solo se ha desarrollado León y Cachemira, y el último está en el proceso de planificación. El proyecto cuenta con áreas y equipamiento de uso público, atractivos naturales, y facilidades que permitirán el disfrute de los mismos. Del total solo 116.20Ha serán dispuestas para la lotificación (lotes y calles) y 363.59Ha para conservación forestal y 135.40Ha de conservación hídrica

Este documento contiene una síntesis de las tareas realizadas en el semestre, conclusiones y recomendaciones. También incluye tablas y gráficos de cumplimiento en este periodo.

Para este Informe de seguimiento se ha tomado en consideración solo aquellas medidas aplicables y en base a ellas se ha establecido un cumplimiento del 76%, quedando medidas por mejorar y por completar.

### 2.1. Alcance

Verificar el grado de cumplimiento con relación a las actividades que se realizaron durante los meses de mayo 2018 a octubre 2018.

## 2.2. Objetivos

Los objetivos a destacar para este Informe de Seguimiento son los siguientes:

1. Comprobar en campo la aplicación de las medidas de mitigación contempladas en el PMA y la resolución de aprobación.
2. Verificar la eficiencia de las medidas de mitigación incluidas en la Resolución aprobatoria.
3. Brindar alternativas y/o recomendaciones para cumplir con las medidas que muestren incumplimiento dentro del área de trabajo y sitios colindantes utilizados durante la construcción del proyecto.

## 2.3. Metodología

El presente Informe de Seguimiento se ha levantado en base a una inspección de campo, entrevista con un personal del Promotor y el reporte fotográfico levantado. El mismo fue supervisado por el Ing. Domingo Rodríguez.

## 3. REQUISITOS APLICABLES / NORMAS DE REFERENCIA

El proyecto en evaluación deberá cumplir con las leyes, decretos, resoluciones, normas y cualquier otro documento legal aplicable y vigente. Abajo se describen las más importantes, sin embargo, estas no son las únicas, y su desconocimiento no las excluye de su cumplimiento.

- La Ley Nº 41 de 1 julio de 1998 (G. O. 24,014), crea la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), que es la entidad rectora en la protección del medio natural.
- Ley 5 de 28 de enero de 2005. Por la cual se adiciona un Título, denominado Delitos contra el Ambiente, al Libro II del Código Penal, y dicta otras disposiciones.”

### Aire

- Ley 36, de 17 de mayo de 1996. Por la cual se Establecen Controles para evitar la contaminación ambiental ocasionada por combustible y plomo. (G. O. 23,040).
- Decreto 255, del 18 de diciembre de 1998. Por el cual se reglamentan los Artículos 7, 8 y 10 de la Ley 36 de 17 de mayo de 1996 y se dictan otras disposiciones (Emisiones Vehiculares) (G. O. 23,697).
- Reglamento Técnico DGNTI- COPANIT 43-2001. Por medio de la cual se dicta los parámetros para el control de contaminantes atmosféricos en el ambiente de trabajo.
- Resolución 506, de 6 de octubre de 1996. Por el cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNI-COPANIT 44-2000 Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido. (G.O. 24,163).
- Decreto Ejecutivo 306, de 4 de septiembre de 2002. Que adopta el reglamento para el control del ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación así como ambientes laborales. (G. O. 24, 635)1.

### Suelo

- Decreto Ejecutivo 2 de 14 de enero de 2009. Normas de calidad de suelo para diversos usos.

**Fauna / Flora**

- Ley 24 de 7 de junio de 1995. Por la cual se establece la legislación de la vida silvestre en la República de Panamá. (G. O. 22,801).
- Resolución Dir. 002-80 de 1980. Determina 82 especies de animales en peligro de extinción para Panamá. (G. O. 24,850).
- Resolución AG-0051-2008. Por la cual se reglamenta lo relativo a las especies de fauna y flora amenazadas y en peligro de extinción, y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1, de 3 de febrero de 1994. Por la cual se establece la legislación forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones. (G. O. 22, 470).
- Resolución de la Junta Directiva 05-98 de 22 de enero de 1998. Por la cual se Reglamenta la Ley 1, de 3 de febrero de 1994 y se dictan otras disposiciones. (G. O. 23, 495).
- Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003 por el cual se establece una tarifa para el pago en concepto de indemnización ecológica, para la expedición de los permisos de tala raza y eliminación de sotobosques o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones.

**Desechos y Residuos**

- Ley 66, de 10 de noviembre de 1947. Por la cual se aprueba el Código Sanitario de la República de Panamá. (G. O. 10,467).
- Ley 106, de 8 de octubre de 1973. Sobre el Régimen Municipal. Modificada por la Ley 52, de 12 de diciembre de 1984 (G. O. 17,458).
- Ley 6 de 11 de enero de 2007. Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio Nacional.

**Higiene y Seguridad**

- Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.

**Patrimonio Histórico**

- Resolución N° AG-0363-2005, de 8 de julio de 2005. Por la cual se establecen medidas de protección del Patrimonio Histórico Nacional ante actividades generadoras de impacto ambiental (G. O. 25.347).

**4. ASPECTOS TECNICOS****4.1. Descripción del estado del proyecto**

El proyecto “Urbanización El Valle de Jordanal” se encuentra localizado en el Corregimiento de Ciri Grande, Distrito de Capira, Provincia de Panamá. Se realiza sobre una superficie total de 385.9 Ha como un complejo tipo campestre vacacional con un componente ecoturístico, con la construcción de vías de acceso y la ubicación de infraestructura básica. La lotificación ocupa 98.9 Ha. dentro de la cual serán distribuidos 390 lotes, y el cual en la actualidad está en desarrollo.

El proyecto se ha fraccionado en las secciones: Cachemira, Quebec y Leon. De los anteriores se ha desarrollado totalmente Leon y Cachemira está en proceso de desarrollo, en tanto el último está en el proceso de planificación.

Actualmente, se han levantado la mayoría de las vías y los canales pluviales. Algunos lotes e infraestructuras ya están conformados, y otros se encuentran en proceso. Se observan algunos lotes que ya han sido vendidos y donde el propietario está levantando su residencia.

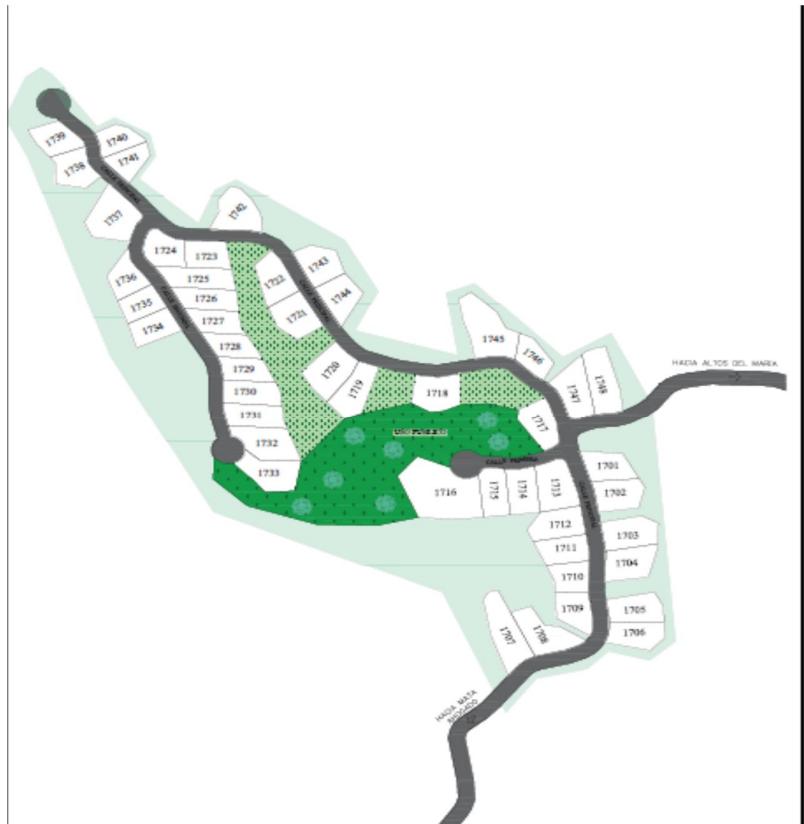


Fig. 1. Valle de Jordanal (Sección Cachermira)  
Fuente: Altos de Vistamares

## 5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, AMPLIACIONES Y RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN

### 5.1. Plan de seguimiento, vigilancia y control

#### 5.1.1. Planificación

Cumple	No cumple	No aplica	Tomar acciones de mejora
--------	-----------	-----------	--------------------------

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Diseño de la lotificación/urbanización de acuerdo	Cumple	El diseño del proyecto se mantiene dentro del diseño de

a los planos de construcción aprobados		lificación aprobado.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez
Diseño de los planos de construcción de residencias	No aplica	☞ El proyecto se mantiene como proyecto de lotificación, según lo aprobado. ☞ Los dueños han sido los encargados de construir las residencias y obtener los permisos requeridos.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico
Diseño de reforestación de lotes	Cumple	☞ Los lotes son revegetados por los dueños de acuerdo al diseño del proyecto. ☞ El Promotor levantó un Plan de arborización el cual fue entregado al Ministerio en su momento, como parte del proceso de compensación por tala.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Diseño de corredor biológico	Cumple	☞ El proyecto fue diseñado para mantener un corredor para la fauna que circunda el sector. ☞ El Promotor se ha asegurado de mantener cláusulas estrictas en los contratos de compra-venta sobre la protección de flora y fauna.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez

### 5.1.2. Construcción

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Infraestructuras de servicios públicos, residencias, áreas y atractivos de uso público.	Cumple	☞ Los trabajos de adecuación de los lotes y la construcción de las infraestructuras viales se realizan por etapas. ☞ La cobertura vegetal se mantiene en aquellas áreas que no están siendo trabajadas.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Programar inspección para el control y cumplimiento de las obras y medidas diseñadas para mitigar los impactos en suelo, agua y aire.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El Promotor mantiene supervisores en los sectores en desarrollo. Se requiere que se mantenga inspección a las medidas de mitigación y se mantenga evidencia de lo mismo.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Programar monitoreo de erosión/sedimentación y calidad de agua en el punto de control del Río Jordanal.	No cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ No se ha levantado monitoreo sobre aspectos y parámetros como la sedimentación y/o calidad de agua en el punto de control del Río Jordanal.</li> <li>☞ Se solicitará el monitoreo del Río Jordanal para anexar al siguiente informe.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Controlar los puntos críticos en la vía, listas de comprobación de vías, formas de erosión y medidas de corrección y comprobación.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Se controlan los puntos críticos en las vías, y se observan medidas para la erosión.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Plan de reforestación de los lotes. Inspección de lotes.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El Promotor entregó el Plan de reforestación a consideración del Ministerio. Se está en el proceso de planificación del desarrollo del mismo.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</li> </ul>
Corredor biológico. Programa de inspección para control.	No cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El Promotor ha diseñado el proyecto para que se mantenga un corredor para fauna que se mantiene dentro del mismo. Pero no existe un Programa de inspección y control.</li> </ul>

		↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez
--	--	---

## 5.1.3. Operación

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Prestación de servicios públicos. Inspección para control.	Cumple	<p>☞ El propietario se mantiene bajo inspección permanente. El contrato con el Promotor le obliga a dar seguimiento y control a todos los aspectos ambientales.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</p>
Planes de protección ambiental, sanidad ambiental, seguridad, recreación, espaciamiento, paisajismo, revegetación, prevención de accidentes vehiculares, caseros e incendios. Programa de supervisión.	Cumple	<p>☞ El propietario se mantiene bajo inspección permanente. El contrato con el Promotor le obliga a dar seguimiento y control a todos los aspectos ambientales.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</p>
Plan de reforestación de lotes. Programa de inspección para el control.	No aplica	<p>☞ El Promotor entregó el Plan de reforestación a consideración del Ministerio.</p> <p>☞ A pesar que ya la empresa tiene actividades de reforestación en el sitio Altos del María, las actividades propias de la reforestación no se han iniciado, están para iniciar al final de cada sección del proyecto.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Corredor biológico. Programa de conservación y control	No cumple	<p>☞ El Promotor ha diseñado el proyecto para que se mantenga un corredor para fauna que se mantiene dentro del mismo. Pero no existe un Programa de conservación y control.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</p>

## 5.2. Medidas de prevención de riesgos o emergencias

### 5.2.1. Construcción

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Derrame de hidrocarburos y otras sustancias tóxicas.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ No se observó durante la visita de campo, sitios donde se pudiera sospechar el liqueo o derrame accidental de hidrocarburos.</li> <li>☞ No existe reporte alguno de liqueo o derrame accidental.</li> <li>☞ Se carece de medidas físicas si esto ocurriera.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Higiene y salud ocupacional	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ No existe reporte alguno de accidentes/incidentes para este periodo.</li> <li>☞ Se lleva registro de ellos cuando se ocasionan.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>

### 5.2.2. Operación

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Colapso de infraestructuras, deslaves, sismos	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ No existe reporte alguno de deslaves, colapso de infraestructuras para este periodo.</li> <li>☞ Se mantiene los números de los servicios de emergencia dentro de las oficinas administrativas.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Accidentes caseros	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El proyecto se circunscribe a la lotificación y la ubicación de los servicios básicos. La construcción de las casas está a cargo y a</li> </ul>

		responsabilidad del propietario.  ↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
--	--	--

### 5.3. Calidad del suelo

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Prevención y control de la erosión y aporte de sedimentación en la construcción y mantenimiento de la red vial y la reforestación	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Los trabajos de adecuación de los lotes y la construcción de las infraestructuras viales se realizan por etapas.</li> <li>☞ La cobertura vegetal se mantiene en aquellas áreas que no están siendo trabajadas.</li> </ul> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico
Diseño construcción y operación de sistemas de gestión ambientalmente adecuada de residuos sólidos y aguas residuales	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ La gestión de los residuos sólidos producto de corte de herbazales u otros similares son descartados dentro del proyecto madre o reutilizados como apoyo a las medidas contra la erosión.</li> <li>☞ La gestión de los residuos sólidos se gestiona a través de bolsas negras que son recolectadas temporalmente en depósitos específicos destinados dentro del proyecto Altos del María, y luego gestionados para descarte final por una empresa especializada.</li> <li>☞ Las aguas residuales son manejadas durante la construcción a través de baños formales dentro de diferentes puntos que mantiene el Promotor. Una vez traspasada la propiedad al dueño, las aguas residuales se manejan a través de tanques sépticos aprobados por MINSA.</li> <li>☞ Durante la visita de campo no se observaron desechos que estuvieran dispuestos indebidamente.</li> </ul> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Manejo de residuos
Diseño, construcción y operación de gestión ambientalmente adecuada y	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ La demanda de agua es manejada a través de fuentes</li> </ul>

sostenible del recurso del agua: normas sanitarias de calidad de agua y volumen de demanda y oferta sin afectar la capacidad del sistema natural superficial de renovarse, la demanda de usos de aguas abajo y el caudal ecológico.		superficiales, a través de tanques de almacenamiento.
Participación de propietarios en el diseño arquitectónico paisajista sostenible de la urbanización	<b>Cumple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Diseño estructural contra sismos de acuerdo a la regulación técnica ingenieril, y normas técnicas y ambientales urbana y práctica de buen manejo forestal para no exacerbar la amenaza de erosión y sedimentación severa.	<b>Cumple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ La lotificación se ha diseñado tomando en cuenta las pendientes, cursos de agua presente y cualquier atractivo natural del área. De esta manera se ha evitado la intrusión sobre pendientes que pudieran causar exceso de material sedimentable, deslaves u otros similares.</li> <li>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</li> </ul>
Diseño de red vial con especificaciones técnicas para manejar el riesgo del tráfico vehicular en zonas montañosas (peralte, curvas, barreras protectoras, señalización), estructuras segura en instalaciones de sitios de las atracciones naturales (miradores, balnearios, etc) por localizarse en áreas peligrosas.	<b>Cumple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Las calles y caminos dentro del proyecto han sido diseñados tratando de no afectar en lo posible pendientes y, cursos de agua y otros que pudieran ser un riesgo de tráfico.</li> <li>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</li> </ul>
Remoción de la vegetación estrictamente necesaria en cortes y construcción de red vial, otras infraestructuras y vivienda control de daños mecánicos	<b>Cumple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ La remoción de la vegetación ha sido en áreas específicas, dejando a un lado bosques de galería u otros.</li> <li>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Programa de regeneración,	<b>Cumple</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El proyecto está en desarrollo, se</li> </ul>

enriquecimiento del bosque primario, repoblación de rastrojos con especies nativas en lotes; protección de los acuíferos		ha Enriquecido las áreas verdes con repoblación en las áreas asignadas, y se seguirá la repoblación en el transcurso del tiempo.  ↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodriguez
Programa de erosión /sedimentación Protección de pendientes y manejo de la escorrentía con técnicas de ingeniería "suave" o bioingeniería: construcción de red vial e infraestructuras, y de drenaje pluvial, y viviendas con explanaciones siguiendo pendiente natural	<b>Cumple</b>	☞ Las pendientes generadas han sido cubiertas con grama o arbustivas, están siendo protegidas. Todas las áreas descubiertas están siendo majeadas o protegidas, y se han mantenido las caídas naturales.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodriguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
Recolección y disposición de desechos de la construcción y líquidos, manejo del riesgo de derrames de sustancias potencialmente peligrosas y de la disposición de residuo peligrosos.	<b>Cumple</b>	☞ Durante la visita de campo, no se detectan suelos manchados, o desechos domiciliarios, constructivos o de otro tipo sobre suelo o agua.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Programa de operación y mantenimiento eficiente de maquinaria, control del polvo fugitivo; prohibición de la quema, prevención y control de fuego.	<b>Cumple</b>	☞ Se mantiene dentro de los contratos la prohibición a la quema y la caza, adicional se ubican letreros informativos sobre el particular. Se identifican hidrantes. ☞ Se da mantenimiento a las maquinarias, pero no se mantiene a disposición la documentación correspondiente en las oficinas. Al momento de la visita solo se observa una retroexcavadora que ayuda al movimiento de algunos materiales.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Reducción lo más posible del área pavimentada	<b>Cumple</b>	☞ Las áreas pavimentadas dentro del proyecto de lotificación se limitan a las calles y las rampas de acceso a los lotes. ☞ Debido al carácter de lotificación campestre, los contratos de compra venta contemplan el % de área a ocupar por las casas, para evitar la

		pavimentación de los lotes.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
Programa de recuperación ecológica y conservación del suelo	Cumple	☞ El Promotor a nivel de Plan Maestro mantiene actividades de conservación de suelo y recuperación ecológica, reponiendo las áreas que se dedicaban a la ganadería con la rehabilitación de las mismas con la siembra de árboles.  ↳ Inspección de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez
Coordinación con MINSA y CSS: capacitación y entrenamiento, manejo apropiado de equipo, maquinarias y herramientas, uso de equipo de protección personal, manejo adecuado de sustancia materiales potencialmente peligrosas y de sus residuos peligrosos, manejo del riesgo del contacto con animales y plantas silvestres peligrosas, atención paramédica y medica	No cumple	☞ Durante el semestre no se ha coordinado con MINSA o CSS capacitaciones sobre los temas de que trata esta medida. Las capacitaciones se hacen a través del Sindicato.  ↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodrtíquez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
<b>Desechos</b>		
Revisión del manejo de los escombros y basuras.	Cumple	☞ Los desechos son manejados temporalmente en bolsas negras y luego dispuestos en la tinaquera provisional de Altos de María, donde una empresa especializada pasa por ellos.  ☞ Altos de Vistamares mantiene supervisión sobre el manejo de los desechos de sus colaboradores y propietarios.  ↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Revisión de que la basura orgánica sea depositada en el relleno sanitario apropiado	No cumple	☞ Las áreas de trabajo durante la visita de campo se mantienen libres de basura orgánica domiciliaria, las cuales podrían ser generadas por los colaboradores o los propietarios. Una vez retirado por la empresa contratada, el Promotor desconoce

		<p>donde se depositan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Desechos orgánicos como aquellos generados por el corte de materia vegetal, se distribuye dentro del proyecto.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Revisar que los desechos no sean colocados en cauces de aguas o en laderas que puedan ser erosionadas	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Los desechos se mantienen alejado de cauces de agua o sobre suelo, no se observaron durante la visita.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
<b>Erosión</b>		
Verificación que los taludes sean construidos con las pendientes de diseño.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ La conformación de lotes se ha realizado de acuerdo al diseño aprobado. No se observan taludes de pendientes abruptas dentro del proyecto.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Verificar si no hay acumulación de sedimentos en los fondos de las cunetas y alcantarillas.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Durante la visita no se observaron, cunetas o alcantarillas con sedimentos.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Verificación si los disipadores de energía son construidos de acuerdo a los diseños.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ No se observaron disipadores de energía sobre las áreas que se están trabajando.</li> <li>☞ Los drenajes pluviales naturales se conservan y se han levantado canales pluviales para no obstruir su paso.</li> </ul> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Verificación de que la reforestación se está realizando con la vegetación	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ A pesar que ya la empresa tiene actividades de reforestación en el</li> </ul>

adecuada.		sitio Altos del Maríá, las actividades propias de la reforestación no se han iniciado, están para iniciar al final del proyecto.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
-----------	--	--

#### 5.4. Calidad del aire

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
<b>Alteración de la calidad del aire por emisión de material particulado</b>		
Verificación que los trabajadores tengan el implemento de seguridad contra polvo	No cumple	☞ Durante la visita se observaron algunos trabajadores en faena, que trabajaban con particulado, pero no contaban con protección adecuada. Sin embargo, de acuerdo con el personal este es suministrado cuando es requerido.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
Verificar que los camiones utilizan las lonas cubre polvo	No aplica	☞ Durante la visita de campo no hay movimiento de suelos u otros materiales que requieran de la medida.  ↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Verificar que se rocíe agua en la vía dentro de las áreas pobladas como medidas de control de polvo	No aplica	☞ Al momento de la inspección no hay movimiento de material a través de camiones o similares del proyecto en evaluación, ni sitios donde se pueda aplicar la medida.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
<b>Incremento temporal de los niveles de ruido.</b>		
Revisión periódica del control de mantenimiento de los equipos	Cumple	☞ Se da mantenimiento a las maquinarias, pero no se conserva la documentación correspondiente en las oficinas. Al momento de la visita solo se observa una retroexcavadora

		<p>que ayuda al movimiento de algunos materiales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Verificación si los trabajadores están utilizando los equipos de seguridad contra ruidos	<b>No cumple</b>	<p>☞ Los trabajos que se dan al momento de la visita son manuales y solo se observa una retroexcavadora que es utilizada para movilizar materiales de construcción de un sitio a otro. No se ha levantado evaluación de ruido para establecer los límites, se indica que el Promotor suministra el EPP cuando es necesario.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>

## 5.5. Calidad del agua

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
<b>Alteración de las características físico-químicas del agua por mala disposición de efluentes líquidos</b>		
Verificar de que haya suficientes letrinas a lo largo de la obra	<b>No aplica</b>	<p>☞ Los colaboradores utilizan los baños higiénicos ubicados en las diferentes oficinas y puestos o garitas que la empresa mantiene dentro del proyecto madre de Altos del María, por lo cual no hay uso de letrinas al momento de la visita de campo. Al momento que sea necesario se ubicarán las correspondientes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Verificar el periodo de mantenimiento de las letrinas	<b>No aplica</b>	<p>☞ Los colaboradores utilizan los baños higiénicos ubicados en las diferentes oficinas y/o garitas que la empresa mantiene dentro del proyecto madre de Altos del María, por lo cual no hay uso de letrinas al momento de la visita de campo.</p>

		<p>↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Verificar si se cuenta con papel higiénico y reservas de agua con jabón para el lavado de las manos	Cumple	<p>☞ Los colaboradores utilizan los baños higiénicos ubicados en las diferentes oficinas y/o garitas que la empresa mantiene dentro del proyecto madre de Altos del María. Los mismos cuentan con los insumos necesarios.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Revisión del equipo de construcción que no tenga fuga de aceite o combustible	Cumple	<p>☞ Se da mantenimiento a las maquinarias, pero no se conserva la documentación correspondiente en las oficinas. Al momento de la visita solo se observa una retroexcavadora que ayuda al movimiento de algunos materiales.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Revisar que el surtidor y el tanque de combustible no tenga escape	Cumple	<p>☞ Durante la visita de campo y revisada la retroexcavadora no se observa líquido de combustible. No se notan suelos manchados y no hay almacenamiento de combustible dentro del proyecto. El suministro es a través de bidones rojos y a requerimiento.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Revisión de que le dique de contención de tanque de asfalto este construido y no presente rajaduras.	No aplica	<p>☞ De acuerdo a lo observado no hay trabajos de asfaltado al momento de la visita. No se observó ningún material o equipo relacionado con estos trabajos.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Confirmar que las sustancias peligrosas están bien almacenadas, y sin peligro de contaminar las áreas aledañas.	No aplica	<p>☞ Dentro del área del proyecto no se almacenan sustancias peligrosas al momento de la visita.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte</p>

		fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
--	--	--

## 5.6. Vegetación

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
Vigilar que se haya iniciado la reforestación de acuerdo con el PAMA	No aplica	<p>☞ A pesar que ya la empresa tiene actividades de reforestación en el sitio Altos del María, las actividades propias de la reforestación no se han iniciado, están para iniciar al final del proyecto.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Concienciar a los trabajadores de la protección que se le debe dar a la fauna en extinción reinante en el área	No cumple	<p>☞ A pesar de que se nos informa que el personal pasa por una charla inductiva donde se le explican y advierte sobre estos temas, y se mantienen señalizaciones pertinentes sobre el tema, no se cuenta con evidencia documental que respalte dicha información.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>

## 5.7. Socio-económico

Medida	Cumplimiento	Observaciones / Método de verificación
<b>Seguridad laboral</b>		
Confirmar que se efectúan charlas semanales de educación ambiental y prevención de accidentes.	No cumple	<p>☞ Se nos fue informado que son brindadas charlas de inducción al personal al inicio de labores, más no se cuenta con evidencia documental sobre el particular u otras que se den sobre temas ambientales o de prevención de accidentes.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</p>
Mantener en el tablero de información los números de	Cumple	<p>☞ Dentro del proyecto madre Altos del María, en sus oficinas administrativas</p>

teléfonos de los bomberos, ambulancias, policía, centro médico cercano.		y garitas, se cuenta con los números de emergencia básicos necesarios. El personal dentro del proyecto y los supervisores, cuenta con celulares y/o radios que ayudan a la comunicación.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
Verificar si existen planes de contingencia en caso de siniestros.	No cumple	☞ No se conoce sobre la existencia de planes de contingencia en caso de siniestros para este proyecto en particular. El proyecto solo cuenta con medidas de prevención para eventuales riesgos que fueron presentados en el Estudio de Impacto.  ↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez
Verificar si los trabajadores cuentan con la vestimenta y equipo de seguridad adecuado al trabajo que realiza	Cumple	☞ Durante la visita se observó que el personal cuenta con un equipo de seguridad básico, más se observó algunos que lo mantenían incompleto.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia
Efectuar muestreos rutinarios de las fuentes de agua aledañas con el objeto de determinar si la obra está afectando las aguas superficiales y subterráneas.	No cumple	☞ No se conoce sobre análisis que se hayan hecho a los cursos de agua dentro del proyecto para este periodo.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia
Efectuar muestreos de los niveles de sedimentación de las áreas aledañas al proyecto para indicar el control a realizar por la empresa constructora.	No cumple	☞ No se conoce sobre análisis que se hayan hecho a los cursos de agua dentro del proyecto para este periodo.  ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia

## 5.6. Medidas determinadas por la resolución DINEORA I.A. 061-2001

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
Previo inicio de actividades, deberá presentar ante la Administración Regional del	Cumple	☞ El Promotor presentó el Plan de arborización en 2016.

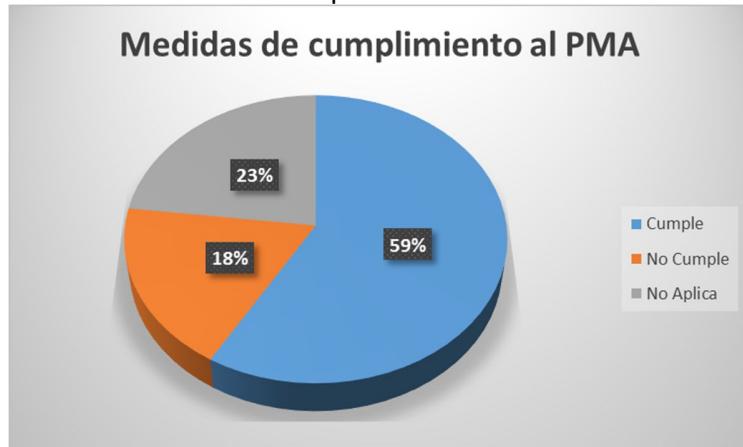
Ambiente correspondiente, el inventario de los árboles que serán talados y el plan de arborización con especies nativas que van a realizar.		↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez
Previo al desarrollo de las obras, deben contar con todos los permisos y aprobaciones respectivas de todas las instituciones gubernamentales involucradas para la ejecución del proyecto.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Se han obtenido oportunamente los permisos municipales y otros para el inicio del proyecto.</li> <li>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</li> </ul>
Presentar cada 6 meses a la administración regional del ambiente correspondiente, mientras dura la implementación de las medidas de mitigación y control, un informe sobre la aplicación y la eficiencia de dichas medidas, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental presentado y en la resolución.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El presente documento se constituye en el Informe Semestral correspondiente al periodo mayo – octubre 2018</li> <li>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</li> </ul>
El promotor deberá cumplir con el reglamento técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, sobre descargas de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Los sistemas de recolección de agua residuales serán ejecutados por los propietarios en su momento y deberán contar con la aprobación del MINSA, toda vez que el complejo no contará con un sistema de alcantarillados, ni planta de tratamiento de aguas residuales.</li> <li>↳ Visita de campo / Conversación con el Ing. D. Rodríguez</li> </ul>
En un plazo no mayor de treinta días hábiles, contando a partir de la notificación de la presente resolución, deberá colocar un letrero en un lugar visible dentro del área del proyecto, según el formato adjunto	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ El proyecto cuenta con su letrero siguiendo el formato establecido en la Resolución.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>
Las modificaciones o cambios en las técnicas y medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental categoría II presentado, deberá ser informado a la ANAM,	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Durante la visita no se observan trabajos diferentes a los propuestos. No se conoce de modificaciones o cambios al proyecto.</li> <li>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversación con el Ing. D. Rodríguez y personal técnico del proyecto M. De Gracia</li> </ul>

## 6. CUADROS Y GRAFICOS

**Cuadro 1**  
Evaluación de Cumplimiento

Aspecto	Cantidad de Medidas	Cumple	No Cumple	No Aplica	Opción de mejora
Plan de seguimiento, vigilancia y control	14	9	3	2	3
Medidas de prevención de riesgos y emergencia	4	2	0	2	2
Calidad del Suelo	21	17	2	2	2
Calidad del Aire	5	1	2	2	1
Calidad del Agua	7	3	0	4	1
Vegetación	2	0	1	1	0
Socio-económico	6	2	4	0	1
Resolución N° IA-061-2001	6	4	0	2	1
<b>TOTAL:</b>	<b>65</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>11</b>

**Gráfico 1**  
Nivel de Cumplimiento de Medidas



**Gráfico 2**  
Cumplimiento al PMA



**Gráfico 3**  
Cumplimiento por Plan



## 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 💡 Conclusiones

- Se ha establecido un cumplimiento del 76% para el periodo semestral evaluado.
- Se ha determinado que hay un 23.07% de las medidas que no son aplicables al momento de la evaluación.
- El proyecto se está trabajando por segmentos, lo que ayuda y contribuye a tener mayor control sobre las posibles afectaciones.
- Los no cumplimientos observados y las mejoras se observan en las fallas administrativas.

### 💡 Recomendaciones

- Cumplir aquellas medidas pendientes de ejecución y mejorar aquellas que así lo requieran.

- Iniciar la recopilación de comprobantes para evidenciar el cumplimiento de la disposición de los desechos según su tipo, la práctica de inducciones al personal y contratistas, y los mantenimientos de los equipos pesados (retroexcavadora).
- Demandar a los colaboradores y contratistas la utilización de los equipos de seguridad de acuerdo a las actividades realizadas.
- Proceder con los monitoreos de los cursos de agua como el Jordanal y aquellos que se ubiquen dentro del proyecto para evaluación de parámetros como sedimentación y otros solicitados en el PMA.
- Instruir a colaboradores y contratista sobre el cumplimiento del PMA y la Resolución, e indicar al supervisor o supervisores la necesidad de darle seguimiento a las actividades que se ejecutan.
- Mandar a remozar las letras del letrero de que habla la Resolución, ya que se encuentran bastante deterioradas y casi no se leen.

## 8. EQUIPOS DE RESPONSABLES Y SUS FUNCIONES

Este Informe de Seguimiento, Vigilancia y Control fue elaborado por la empresa consultora Panama Environmental Services, S.A.

<b>Nacionalidad:</b>	Panameña
<b>Resolución ANAM:</b>	DINEORA Reg. No. 089-99 / DINAPROCA EAA No.01-004
<b>Representante Legal:</b>	Ing. Luis Villarreal
<b>Domicilio:</b>	Cl. 74 E, San Francisco, Edif. Golf Plaza, No. 21
<b>Ciudad y País:</b>	Panamá, Panamá
<b>Teléfono:</b>	270-7339
<b>Fax:</b>	270-7340
<b>Email:</b>	pespanama@yahoo.es
<b>Auditor:</b>	Lic. Mitzy Y. Lu de Córdoba DIPROCA – AA – 017 - 2002 / Act. 2017
<b>Auditor de Apoyo:</b>	Ing. Ana Chérigo C.I. 2014-120-007 DIVEDA-AA-017-2017 / Act. 2019

## 9. ANEXOS

### 9.1. Fotos de la visita a la obra



Foto 1. Letrero exigido por la Resolución de aprobación. Debe mandarse a remozar, el mismo casi no se puede leer.



Foto 2. Vista de una de las calles del proyecto, nótese que ya se tiene el tendido eléctrico.



Foto 3. Se ha liberado solo el terreno dispuesto para construcción y el resto no ha sido tocado.



Foto 4. Nótese que las cunetas en las áreas ejecutadas están conformadas, son abiertas y siguen la caída natural del terreno. El terreno se entrega con la rampa de acceso al lote.



Foto 5. Obsérvese que las cunetas y las áreas se observan libre de desechos de cualquier tipo.



Foto 6. Nótese que los lotes han sido limpiados de maleza y los árboles se mantienen, en este caso.



Foto 7. Se utiliza el engramado como medida preventiva para la erosión y sedimentación.



Foto 8-9. Vista del Río Jordanal. No se observan sedimentos ni desechos, pero habrá que levantar análisis del mismo tal como lo indica el PMA.



Foto 10-11. Se mantienen letreros de advertencia en diferentes puntos del proyecto



Foto 12. Se mantienen letreros informativos para el tránsito dentro de las calles internas ya concluidas.



Foto 13. Se mantienen las áreas verdes.



Foto 14-15. Las áreas que están pendientes de desarrollo, no se han tocado.



Foto 16. A lo largo del proyecto madre Altos del María se observan tomas de agua en caso de incendio.

## 9.2. Manual de propietarios

### MANUAL DE PROPIETARIOS – ALTOS DEL MARÍA URBANIZACIÓN

#### I. INTRODUCCIÓN

**Altos de María** es un exclusivo residencial privado del tipo comunidad cerrada (*Gated Community*) ubicado en las montañas del Oeste de la provincia de Panamá.

El proyecto está ubicado en una propiedad de unas 3,000 Has. (Más de 7000 acres); tan hermosa, que en muchos lugares uno se siente como si estuviese en un parque natural nacional. El proyecto ofrece maravillosas vistas panorámicas de las montañas, el valle, la zona verde del litoral del Océano Pacífico y desde los picos montañosos más elevados también del litoral del Atlántico. Igualmente goza de un clima primaveral, casi perfecto, durante todo el año (75° F - 24 C°); una óptima infraestructura, que incluye millas de caminos y calles pavimentadas; muchas áreas comunes; además hay cascadas, ríos, senderos, miradores, parques, siempre rodeados de árboles y flores.

El aumento de propietarios y residentes dentro del proyecto, hace necesario establecer normas y procesos que ayudarán a la convivencia y seguridad de todos.

El uso y la práctica de este Manual contribuirán a que su inversión se garantice y valorice con el transcurrir del tiempo.

#### II. GENERALIDADES

Todo propietario y toda construcción en los lotes que se encuentran dentro del proyecto ALTOS DEL MARÍA, debe conocer y cumplir con las normas legales vigentes (en especial las ambientales, de vivienda, de agua y de seguridad) en la República de Panamá y seguir con lo dispuesto por las autoridades competentes.

El proyecto ALTOS DEL MARÍA tiene un paisaje único y privilegiado, por lo que se deben tomar las medidas necesarias para su cuidado y protección.

Este manual podrá ser modificado al momento de cualquier ajuste o actualización que se realicen en las leyes nacionales o bien por la decisión que tome la administración del proyecto, siempre y cuando no afecten los derechos de propiedad.

#### III. USOS, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

##### 3.1 USO DE SUELO

El uso del suelo se enmarca en las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en la categoría "Residencial Rural" (R-R), cuyas características son, en términos generales, las siguientes:

- Usos permitidos: Viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones complementarias (gazebo, bohíos, piscinas, etc.) siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la urbanización.
- Tamaño mínimo de los lotes: En general, 1,000m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: Casas hasta 2 plantas a partir del nivel del suelo.
- No se permitirá construcciones en áreas críticas que puedan producir fenómenos de erosión, contaminación de las aguas fluviales, lacustres y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e intercepción de especies clave, así como tampoco el desmejoramiento de la calidad del paisaje.
- Densidad neta: Entre 4 y 10 unidades de vivienda (5 a 50 personas) por hectárea, dependiendo del sector o categoría de urbanización.
- Área de ocupación máxima: Entre 25% y 50 % del área del lote, dependiendo del sector o categoría de urbanización. El resto lo conforma el área libre.
- Línea de construcción desde el frente del lote: 5.00 m, a partir de la línea de propiedad.

- 
- Retiro lateral: 3.00 m
  - Retiro posterior: 6.00 m
  - Estacionamientos: Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

La nivelación del terreno debe complementar la topografía natural y no deben introducirse variantes en los patrones naturales de drenaje, los cuales, de ser necesarios, deberán estar entubados y cubiertos con grama, respetando las pendientes requeridas. Las construcciones que requieran nivelación del terreno y la tala o remoción de árboles, deberán contar con el permiso correspondiente de la ANAM.

Las **áreas que sean objeto de remoción** o el resultado de construcciones (taludes), no deben tener inclinaciones mayores de 45° y deben recibir tratamiento de estabilización (conservación de suelos).

### 3.2 USO DEL AGUA y DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS

Se encuentra prohibido el uso de letrinas en los lotes y la contaminación de los afluentes naturales del sector. La letrina móvil sólo se podrá utilizar al momento de la construcción y esta podrá mantenerse hasta que se habilite el sistema sanitario.

El Propietario deberá gestionar por su cuenta la aprobación y construcción del plano del sistema sanitario ante las instancias pertinentes, y someter también dichos planos al visto bueno de Altos de Vistamares, S.A., quien se reserva el derecho de inspeccionar la realización de la obra, con el propósito de garantizar el fiel cumplimiento de los planos y del manejo y disposición de las aguas servidas.

Para el diseño del **sistema sanitario** y su sistema de percolación, se deberá realizar la prueba de percolación al terreno (a cargo de la UTP o alguna compañía reconocida) y presentar los cálculos de diseño del mismo a Altos de Vistamares, S.A., previa aprobación del plano por parte del Departamento de Sanidad Ambiental de Chame o San Carlos, de acuerdo a la ubicación del lote. Los sistemas sanitarios y sistemas de percolación deberán ubicarse a una distancia no menor de 30 metros de una fuente de agua.

El uso de los ríos, riachuelos, lagos o cualquier masa de agua que se encuentren dentro del Residencial, deberá hacerse de manera prudente y garantizando la no contaminación de las aguas.

Nadie puede desviar el curso de ríos o quebradas, ni tampoco podrán hacer embalses en fuentes hídricas naturales con fines recreativos (piscinas o estanques de peces).

### 3.3. AMBIENTE FAUNA Y FLORA

Toda construcción en el lote (vivienda, instalaciones complementarias y anexos de las mismas y la adecuación de áreas verdes) deberá cumplir con las normas ambientales vigentes en la República de Panamá, en las cuales se enmarcan los Estudios de Impacto Ambiental y la Resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental de los distintos proyectos de ALTOS DEL MARÍA.

El área con bosque no destinado a las construcciones (área libre del lote) no podrá ser socalada o talada en su totalidad, excepto parcialmente en los siguientes casos:

- Para las construcciones de jardines que deberán realizarse con especies nativas y del área.
- Para la construcción de senderos, bohíos (ranchos) con diseños y materiales acordes con el medio ambiente (ecológicos), que permitan apreciar el bosque, las quebradas, riachuelos y las aves.
- Para la apertura de pequeñas ventanas que permitan contar con una mejor vista panorámica.

En los árboles (bosque libre) no se puede remover la vegetación, ni variar el nivel del suelo existente, ni pavimentar el área alrededor de las raíces.

Cualquier especie de flora o vegetación valiosa o endémica deberá ser conservada y sólo se permitirá su tala o remoción con la debida aprobación de las autoridades ambientales.

La caza, la pesca o la quema o extracción de plantas, animales o productos de la zona está prohibida, excepto en el caso de estudios científicos.

La tala de árboles o aprovechamiento doméstico del terreno, se realizará únicamente en las áreas destinadas a las construcciones, la cual no deberá superar el 25% de la superficie total cubierta por bosques y deberá seguir los canales correspondientes (permisos) con la Autoridad Nacional del Ambiente.

### 3.4 CALIDAD ESTÉTICA

El Proyecto ALTOS DEL MARÍA, tiene un gran valor estético. Las zonas donde se encuentra tienen un clima favorable, vistas panorámicas sobresalientes y muchos puntos de interés local, tales como ríos, saltos de agua y bosque tropical circundante.

La presencia de residencias e infraestructuras en un paisaje previamente natural puede, si no se tienen los cuidados del caso, reducir significativamente la calidad estética del mismo, razón por la cual los propietarios deben diseñar, ubicar y construir sus viviendas acordes con el entorno (ser amigables con la naturaleza).

### 3.5 RESIDENCIAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

- Antes de iniciar cualquier construcción, los planos de la residencia y demás instalaciones deberán obtener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. y, de acuerdo a lo que establecen las leyes nacionales, ser aprobados por las oficinas correspondientes (Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos e Ingeniería Municipal y cualquier otra dependencia u oficina del Estado que sea necesaria).
- El **estilo arquitectónico** de las residencias debe mantener una armonía con el entorno y debe tener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. **Recomendamos**, que la arquitectura de las viviendas se base en los lineamientos de construcción verde o sostenible.
- Los **techos** de las residencias y demás instalaciones deben tener una pendiente mínima de 20% y se recomienda que el diseño se base en la arquitectura verde. El color del techo debe ser rojo.
- Las **construcciones complementarias**, como gazebos, ranchos, bohíos, etc., deben armonizar con el diseño de la residencia e igual se recomienda que se base en arquitectura verde. Estas construcciones deberán seguir los mismos procedimientos que cualquier construcción (solicitar permisos, etc.)
- Todas las áreas habitables deberán tener ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00m<sup>2</sup>.
- Las **instalaciones complementarias** de gas y las que requieran el funcionamiento de las piscinas, fuentes de agua y caídas artificiales de agua no deben ser visibles desde la calle ni desde los lotes colindantes y deberán cumplir con las normas de seguridad correspondientes.
- Las **ventanas** de las residencias deben armonizar con el estilo de ésta, por lo que no podrán instalarse aquéllas construidas con materiales de bloques ornamentales. Se recomiendan que no sean de vidrio en su totalidad o en caso tal, recomendamos colocar algo a los vidrios para evitar que las aves se golpeen con las ventanas.
- No se podrán instalar **viviendas móviles** (carros casas, contenedores o cualquier otra estructura de carácter temporal).
- Las cercas invaden el paisaje del área, perdiendo el atractivo y las bellezas escénicas, por lo que recomendamos evitar la construcción de cercas.
- De ser necesaria la cerca, estas deben permitir ver a través de las mismas, el paso de animales pequeños, el paso de ventilación y que sea semiabierta. La altura máxima deberá ser 1,20 metros, excepto el portón de acceso.
- Materiales de las cercas: Cemento, madera, piedra, laja, o una combinación de estos materiales con acero o aluminio. No podrán construirse cercas de alambre de malla de ciclón, alambre de púas o liso, ni de cadenas, ni concertina.
- Podrán construirse muros de contención, siempre y cuando sean compatibles con el diseño arquitectónico de la residencia y se integren al entorno existente.

### 3.6 ASPECTOS VARIOS

- No se podrá instalar ningún tipo de torre para antenas de comunicación, repetidoras y transmisión de carácter comercial, torres para energía eólica (en caso de darse, deben presentar estudio y solicitar los permisos correspondientes), excepto las de televisión residencial.
- No se podrán almacenar materiales de construcción ni realizarse mezclas de cemento fuera de la línea de propiedad. Se recomienda el uso de la guía de producción más limpia en el sector construcción.
- No se podrá depositar basura o desperdicios provenientes de las construcciones en los terrenos de propiedad de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o en terrenos ajenos al propietario del lote o en los colectores de basura doméstica del proyecto.
- Las aguas que, por razones atribuibles a la topografía del terreno, drenen hacia los lotes colindantes, no deben canalizarse directamente hacia éstos, sino que requieren ser canalizadas ó entubadas y ubicadas de mutuo acuerdo con el propietario colindante.
- El diseño de entrada a la residencia no debe obstaculizar el drenaje de las aguas pluviales superficiales, ni la rodadura de la calle de la urbanización, ni la visibilidad hacia la calle.
- Todos los lotes en el que no se haya realizado construcción alguna, así como las áreas no utilizadas para estos fines en los mismos, deben mantenerse limpios de herbazales.
- Sólo podrán instalarse letreros de venta o de reventa según el modelo utilizado por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o suministrados por éste.

- Los lotes, una vez adquiridos por el propietario, no podrán ser objeto de segregación.
- Los propietarios reconocen y aceptan la creación de una Asociación de Propietarios y se comprometen y obligan a formar parte de la misma, la cual tendrá, entre otras funciones, la de administrar los bienes de la urbanización que no sean traspasados por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. al Estado o que no hayan sido dados en administración a ALTOS DE VISTAMARES, S.A.
- El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, cobrará a los propietarios una Tasa por el Servicio de Mantenimiento (TSM) mensual, indispensable para cubrir los gastos de mantenimiento y administración de mejoras y limpieza de calles y cunetas, de mantenimiento de las áreas comunes y de recreación y de las oficinas administrativas, de recolección de basura en las áreas asignadas para tales efectos y de control de entrada. El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA se reserva el derecho de variar, de tiempo en tiempo y cuando así lo estime necesario, la Tasa por el Servicio de Mantenimiento pactada. La mora en el pago de dos (2) cuotas del TSM conlleva para el propietario restricciones al acceso a los balnearios y a las áreas de uso común y para traer invitados, así como faculta al Administrador del proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- El propietario estará sujeto al pago mensual de una cuota por el Servicio de Suministro de Agua que prestará el Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, conforme al contrato que para tales efectos celebren ambas partes. La mora en el pago de dos (2) cuotas por el Servicio de Suministro de Agua conlleva para el Propietario el corte del suministro de agua, así como faculta al Administrador del Proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- Al momento del traspaso de la propiedad a otra persona, se deberá notificar a la Administración y estar paz y salvo con el TSM.

#### **IV. ANEXOS**

##### **4.1 NORMAS DE SEGURIDAD**

- a. Todo propietario debe presentar su carnet en la garita de control de entrada principal y en las áreas recreativas cuando sea requerido.
- b. Todo propietario debe registrar en las oficinas administrativas o en la garita de control de entrada principal del proyecto a sus invitados y el tiempo de permanencia en el proyecto, por lo menos con un día de anticipación. No se dejará pasar ningún invitado que no haya sido previamente registrado.
- c. Los invitados deben identificarse en la garita de control de entrada principal y acogerse a las normas y reglamentos del proyecto durante su estancia en el mismo.
- d. El horario de atención a las personas interesadas en comprar terrenos o casas es de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8:00am a 5:00pm los sábados y domingos. Los mismos deberán registrarse en la garita de control de entrada principal; ser escoltados por el personal de la empresa desde la entrada a la oficina de información y en su recorrido dentro del proyecto, y acogerse a las reglamentaciones del proyecto.
- e. Los transportistas, contratistas y trabajadores manuales necesitarán de un carnet de identificación para entrar al Proyecto, sólo podrán permanecer dentro del proyecto en el horario de 6:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados hasta el medio día (12:00 p.m.). Los sábados después del medio día y los domingos, sólo se dejará entrar a los contratistas y trabajadores manuales que estén bajo la supervisión directa y en presencia del propietario a cuya propiedad se dirigen.
- f. Toda mudanza y traslado de bienes al y desde el Proyecto requiere de autorización por escrito por parte de la oficina Administrativa del Proyecto ALTOS DEL MARÍA.
- g. Los materiales, desechos, equipos o herramientas de cualquier tipo no podrán dejarse en las vías, así como fuera del lote del respectivo propietario en áreas que no hayan sido habilitadas para dicho fin.
- h. Los residuos de materiales de construcción, madera, piedra, acero, muebles o electrodomésticos no podrán depositarse en el recolector de basura.
- i. No se permite el paso de camiones 10 ruedas, buses con capacidad mayor a 30 pasajeros, equipo pesado con carga mayor de 8 yardas. ni buses de transporte colectivo y taxis. Todos los vehículos, en especial los que transportan materiales, deben cumplir con las normas de seguridad y control establecidas.
- j. No se permite la entrada de equipo pesado, camiones de entrega de materiales o mudanzas después de las 5:00 pm. de lunes a viernes, los sábados después del medio día (12:00 pm.) y los domingos.
- k. Está prohibido hacer mezclas de concretos en la calle.
- l. El uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma que atente contra la seguridad personal y la vida silvestre del área está terminantemente prohibido.
- m. El uso de aparatos, dispositivos, reproductores o actividades que generen ruidos o alteren la tranquilidad y la paz del residencial y sus propietarios deberán usarse de manera moderada y

- responsable. En caso de que la administración o algún propietario se sienta afectado, podrá recurrir a las autoridades competentes.
- n. Los propietarios y sus invitados deberán mantener la paz y cumplir con las disposiciones para no alterar el orden público. En caso de acciones que lo alteren, la administración recurrirá a las autoridades competentes.
  - o. La velocidad máxima dentro del Residencial es 40 Km/hora. Las características del residencial obliga a tener el cuidado respectivo por la vida silvestre que eventualmente pase por las calles del Proyecto.
  - p. Las áreas recreativas se facilitan para uso exclusivo de los propietarios que mantengan su cuota de TSM al día y sólo podrán ser acompañados por un máximo de 7 a 10 personas. Los propietarios deben mantener su carnet actualizado para permitir un mayor control de estas áreas.
  - q. Esta totalmente prohibido llevarse del área, flora o fauna alguna.

#### **4.2 REGLAMENTO PARA EL USO DE LAS DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO DE ACTIVIDADES**

- a. El uso del Centro de Actividades es exclusivo de los propietarios de Altos del **María**, salvo se alquile el centro para alguna actividad privada.
- b. Alimentos y bebidas están permitidos en las áreas designadas.
- c. El consumo de alcohol no está permitido, salvo algún evento especial o actividad privada.
- d. Toda persona que utilice alguna máquina de entretenimiento o del gimnasio es bajo su propio riesgo.
- e. Utilice adecuadamente las máquinas y respete el tiempo de uso.
- f. Los propietarios son responsables de mantener la limpieza en el lugar, no arroje basura fuera de los recipientes.
- g. Toda pieza o equipo utilizado debe ser devuelto en buenas condiciones al finalizar.
- h. La administración del proyecto Altos del María no es responsable por pérdida o hurto de algún objeto personal.

#### **4.3 NORMAS BÁSICAS DE SEGURIDAD AL VISITAR Y UTILIZAR LOS SENDEROS, CASCADAS, RÍOS, MIRADORES Y SIMILARES.**

- a. Existen áreas de difícil acceso, asesórese con el personal de seguridad.
- b. Tenga cuidado al subir y bajar escaleras.
- c. Pise firmemente y con precaución cuando el piso, las plataformas o las escaleras se encuentren mojadas.
- d. Es peligroso saltar hacia los ríos y/o balnearios desde cualquier elevación (roca, puente, etc.)
- e. Es peligroso ingresar a los ríos y/o balnearios si no ha esperado un tiempo prudencial luego de ingerir alimentos o si se encuentra libando bebidas alcohólicas.
- f. No se recueste ni se siente en las barandas de seguridad.
- g. Utilice las barandas de seguridad al subir y bajar escaleras.
- h. En caso de lluvia retírese de estas áreas.
- i. Sea precavido(a): Existe toda una amplia variedad de flora y fauna que pudiera resultar peligrosa y pueden ocurrir efectos naturales que pueden poner en peligro su seguridad personal.
- j. Revise previamente si existen piezas en mal estado, desclavadas o sueltas tanto al pisar como al sujetarse de cualquiera de las infraestructuras del Proyecto y comuníquese a la administración.
- k. Ponga especial atención en los menores de edad.
- l. Comuníquese a la administración cualquier anomalía.
- m. Sea diligente y tome las mayores precauciones posibles.
- n. La Administración se exime de toda responsabilidad.

Las Restricciones y Limitaciones al Dominio se mantendrán vigentes hasta tanto **EL VENDEDOR** no declare resuelta las mismas, para lo cual se encuentra unilateralmente facultado.

**OCTAVA:** Las partes convienen que **EL VENDEDOR** podrá en cualquier momento, traspasar, ceder o transferir a un tercero, ya sea en todo o en parte, la prestación de los servicios de Suministro de Agua y de Servicio de Mantenimiento, y los derechos y acciones que se deriven de este contrato, en cuyo caso **EL COMPRADOR** acepta pagar la cuota por estos servicios al nuevo prestatario de los mismos. También acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** podrá traspasar a un tercero, en cualquier momento, todas o parte de sus cuentas por cobrar contra **EL COMPRADOR** en concepto de prestación de tales servicios.

**NOVENA:** Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que no será responsable por ningún daño

o perjuicio que sufra **LA FINCA** o sus mejoras, como consecuencia directa o indirecta de vandalismo, terremotos, inundaciones, deslizamientos, y otros fenómenos semejantes a la naturaleza.

**DÉCIMA:** Declaran las partes que **EL VENDEDOR** podrá declarar de plazo vencido las sumas que le adeude **EL COMPRADOR** y exigir de inmediato de pleno derecho la cancelación de la totalidad de lo adeudado, más intereses, costas, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, honorarios de abogados, más un recargo por mora de dos por ciento (2%) mensual, o cualquier otro gasto a que se diera lugar de la correspondiente gestión de cobro judicial o extrajudicial, de ocurrir cualquiera de los siguientes hechos: el incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato; el incumplimiento de cualquier otra obligación asumida bajo cualquier otro contrato que celebre o tenga celebrado **EL COMPRADOR** con **EL VENDEDOR**; la morosidad de **EL COMPRADOR** en el pago de dos (2) de las cuotas mensuales, sean o no consecutivas, del servicio de mantenimiento o del suministro de agua; por la insolvencia o muerte de **EL COMPRADOR**.

Si ocurre cualquiera de los hechos contemplados en la presente cláusula antes de que el presente contrato sea protocolizado e inscrito en el Registro Público, o si existe la negación de **EL COMPRADOR** de firmar la protocolización ante Notario del presente contrato de compraventa o si la presente compraventa no se puede perfeccionar por cualquier otra causa imputable a **EL COMPRADOR**, se conviene y entiende que **EL VENDEDOR** quedará facultado para exigir el fiel cumplimiento del contrato o para de pleno derecho darlo por terminado inmediatamente y retener para sí, en concepto de penalización e indemnización, la totalidad de las sumas abonadas por **EL COMPRADOR**. En estos casos **EL VENDEDOR** queda expresa e inmediatamente facultado para ofrecer en venta **LA FINCA**. Si por el contrario, el Contrato de Compraventa no se puede perfeccionar por causas imputables a **EL VENDEDOR**, este estará obligado a devolver a **EL COMPRADOR** la totalidad de las sumas abonadas, en concepto de penalización e indemnización única, total y definitiva. En ambos casos anteriores, sin intervención judicial y mediante un simple aviso por escrito de resolución.

Independientemente de las disposiciones de este contrato, **EL VENDEDOR** podrá, a su elección, servirse de cualquier otro recurso y remedios a los que tenga derecho para exigir el pago.

**DÉCIMA PRIMERA:** Acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** podrá ceder o de cualquier otra forma transferir, ya sean en todo o en parte, los derechos y acciones que se deriven de este contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA:** El hecho de que **EL VENDEDOR** permita, una o varias veces que **EL COMPRADOR** incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato y no dará lugar en ningún caso, para que **EL VENDEDOR** en el futuro, no pueda insistir en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de **EL COMPRADOR** o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**DÉCIMA TERCERA:** Acuerdan las partes que si algunas de las estipulaciones del presente contrato resultasen nulas según la legislación de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que este se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones en conflicto con la legislación nacional.

**DÉCIMA CUARTA:** Declara **EL COMPRADOR** que por este medio autoriza expresamente a **EL VENDEDOR** para que solicite, conozca, suministre, intercambie, recopile y transmita información relacionada con el historial de crédito de **EL COMPRADOR**, a cualesquier agencias de información de datos de la República de Panamá o del extranjero. La referida autorización se mantendrá vigente para que **EL VENDEDOR** la ejerza tantas veces como sea necesario, durante todo el tiempo que **EL COMPRADOR** mantenga cualquier tipo de relación con **EL VENDEDOR**, incluyendo cuentas por pagar en concepto de Suministro de Agua, de Tasa de Servicio de Mantenimiento y de Financiamiento del inmueble o de los inmuebles que constituye(n) el objeto del presente contrato. Esta autorización sólo cesará cuando **EL COMPRADOR** haya cancelado la totalidad de sus compromisos con **EL VENDEDOR**, y adicionalmente, haya comunicado formalmente y por escrito a **EL VENDEDOR** que ha transferido a un tercero, a través de su inscripción en el Registro Público, el inmueble o los inmuebles objeto de esta compraventa. **EL COMPRADOR** exonerá expresamente a **EL VENDEDOR**, así como a sus compañías afiliadas, subsidiarias, tenedoras de acciones, empleados, ejecutivos, directores, dignatarios, representantes legales y apoderados, de cualquier consecuencia o responsabilidad resultante del ejercicio que **EL VENDEDOR** haga del derecho a solicitar o suministrar información de **EL COMPRADOR** de conformidad con la presente cláusula.

**DÉCIMA QUINTA:** Las partes convienen que cualquier litigio o controversia que surja proveniente de, o relacionado con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberá resolverse conforme a la legislación de la República de Panamá y a través de sus Tribunales de Justicia.

**DÉCIMA SEXTA:** Declaran las partes que aceptan todas las condiciones y términos que establece este contrato.

### 9.3. Indemnización ecológica



**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE  
ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS**

**RESOLUCIÓN DRPO-AGICH- N° 455-2017.  
(Indemnización Ecológica)**

**EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN  
PANAMÁ OESTE, EN USO DE SUS FACULTADES DELEGADAS,**

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Resolución DINEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001, La Autoridad Nacional del Ambiente hoy Ministerio de Ambiente, resolvió aprobar el Estudio de Impacto Ambiental Cat.II, para la ejecución del proyecto denominado “**PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, cuyo promotor era la Empresa Altos del María S.A., hoy Altos de Vistamares S.A., proyecto que se localiza en el corregimiento de Ciri Grande, distrito de Capira, provincia de Panamá Oeste.

Que la precitada Resolución DINEORA IA-061-2001, fue debidamente notificada. Que mediante nota dirigida a esta Dirección Regional de Panamá Oeste, Ricaurter Castrellon de León , con cédula de identidad personal 8-334-925, actuando como Representante Legal, solicitó inspección para establecer el pago en concepto de indemnización ecológica.

Que la Resolución AG-0235-2003 de doce (12) de junio de dos mil tres (2003), en su artículo primero (1) define Indemnización Ecológica como “un resarcimiento económico del daño o perjuicio causado al ambiente, por la tala, roza o eliminación de sotobosques en bosques naturales y la remoción de vegetación de gramíneas, requeridas para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones”.

Que en fecha del 31 de mayo de 2017, se realizó inspección a través del informe Técnico AGICH-111-2017, donde se observó que el área fue eliminada y consistía en una hectárea mas seis mil setecientos treinta y uno punto veintisiete metros cuadrados (**1 ha + 6731.27 m<sup>2</sup>**), ubicada en Altos del María ( Cachemira), corregimiento de Ciri Grande, distrito de Capira, provincia de Panamá Oeste

El tipo de vegetación a eliminada de este proyecto estaba compuesta por **bosque secundario con desarrollo intermedio**.

**CUADRO**

<b>Tipo de Vegetación</b>	<b>Superficie</b>	<b>Monto a Pagar (B/.)</b>
<b>Bosque secundario con desarrollo intermedio</b>	<b>1 ha + 6731.27 m<sup>2</sup></b>	<b>B/ 5,019.38</b>
<b>Total</b>	<b>1 ha + 6731.27 m<sup>2</sup></b>	<b>B/ 5,019.38</b>

El área sujeto al pago por la remoción de la vegetación **bosque secundario con desarrollo intermedio**, es de una hectárea mas seis mil setecientos treinta y uno punto veintisiete metros cuadrados (**1 ha + 6731.27 m<sup>2</sup>**), correspondiente a la realización del “**PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, cuyo promotor es Altos de Vistamares S.A., ubicado en Altos del María, empresa con RUC número 11750-32-117497 DV 34.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional Encargado del Ministerio de Ambiente, en Panamá Oeste,

**RESUELVE:**

**Artículo 1. OTORGAR**, permiso de remoción de vegetación bosque secundario con desarrollo intermedio, a la empresa promotora **Altos de Vistamares S.A.**, correspondiente a la realización del Proyecto “**URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, ubicado en Altos del María (Cachemira), empresa con RUC 11750-32-117497 DV 34, solicitado por **Ricaurte Castrellon**, actuando como Representante Legal y cobrar la tarifa de Indemnización Ecológica de acuerdo a lo establecido en la Resolución AG-0235 de 2003.

**Artículo 2. ESTABLECER** el pago por la remoción de la vegetación bosque secundario con desarrollo intermedio, en concepto de la **INDEMNIZACIÓN ECOLÓGICA**, del Proyecto

"URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL", por la suma de Cinco mil diecinueve Balboas con 38/100 (B/5,019.38).

**Artículo 3.** El pago por la remoción de la vegetación bosque secundario con desarrollo intermedio en concepto de la **INDEMNIZACIÓN ECOLÓGICA** del proyecto “**URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, establecida por la suma **Cinco mil diecinueve Balboas con 38/100 (B/5,019.38).**, se desglosa de la siguiente manera:

- Cinco mil diecinueve Balboas con 38/100 (B/5,019.38), por la eliminación de 1 ha + 6731.27 m<sup>2</sup> de bosque secundario con desarrollo intermedio.

**Artículo 4. ADVERTIR**, al promotor, **Altos de Vistamares S.A.**, cuyo representante legal es **Ricaurte Castrellon**, que deberá presentar un programa de revegetación para evitar la erosión y sedimentación, por la eliminación de la vegetación existente y al realizar otro tipo de actividad deberá solicitar los permisos necesarios.

**Artículo 5.** En adición a lo dispuesto en los artículos anteriores el promotor del proyecto "URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL", deberá cumplir con lo siguiente:

- Cumplir con la Resolución **DINEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001**, que aprueba el Proyecto.
  - Presentar plan de reforestación sin fines de aprovechamiento, con mantenimiento de cinco (05), años con especies nativas en una superficie no menor a una (01), hectárea, esta área debe ser elegida en coordinación con el departamento Forestal Regional de Panamá Oeste para su aprobación.

**Artículo 6. NOTIFICAR** a Altos de Vistamares S.A., promotor del proyecto "URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL", a través de su representante legal, o apoderado judicial del contenido de la presente Resolución.

**Artículo 7. ADVERTIR**, al representante legal o a su apoderado judicial, que en contra de la presente resolución, cabe Recurso de Reconsideración, el cual podrá ser presentado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:**Ley N° 8 de 25 de marzo de 2015, Ley N° 1 de 3 de febrero de 1994, Resolución N° 05-98 de 22 de enero de 1998, Resolución N° AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003, y demás normas concordantes y complementarias.

Dado en el distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste, a los quince (15) días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete(2017).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Ing. CARLOS MORENO**  
Director Regional Encargado  
Ministerio de Ambiente Panamá Oeste.  
  
CM



### ***“La Cooperación en La Esfera del Agua”***

	<b>MINISTERIO DE AMBIENTE</b>
Hoy, <u>21</u> de <u>3</u> de <u>2018</u> , siendo las <u>12:43</u> de la <u>01</u> , Notifique personalmente al: <u>Huayra Pachacútec</u> de la presente resolución <u>998-2018-DEAM</u> <u>Karen Sotomayor</u>	
Notificación Cédula <u>7-166-738</u>	Quién Notifica Cédula

Resolución DRPO-AGICH- N° 455 -2017.  
Página 2 de 2

#### 9.4. Contrato de retiro de la basura

### CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA Y RECOLECCION DE BASURA

Entre los suscritos a saber: **ISIS ISBETH LEON ARAUZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cedula de identidad personal No.**4-745-2411**, actuando en nombre y representación de **EMPRESAS REMALI, S.A.** sociedad debidamente inscrita con Ruc. 1612719-1-668697 D.V. 70, de la sección de Personas Mercantil de Registro Público, debidamente facultada para este acto, y quien en adelante se denominara **LA COMPAÑÍA**, por una parte y, por la otra **ADMINISTRADORA ALTOS DEL MARIA, S.A.** Sociedad debidamente inscrita Ruc. 1063724-1-550294 D.V. 42, de la sección de Personas Mercantil de Registro Público, Representada en este acto por **RICAURTE CASTRELLON D**, varón, panameño, mayor de edad portador de la cedula de identidad No. 8-334-925 debidamente facultado para este acto, y actuando en nombre y representación de la sociedad quien en adelante se denominara **EL CLIENTE**, por este medio convienen y aceptan celebrar el presente **CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA Y RECOLECCION DE BASURA**, de conformidad con las siguientes clausulas, condiciones y términos:

**PRIMERA:** Declara **LA COMPAÑÍA** que en su condición de PROVEEDOR DEL SERVICIO se dedica de manera habitual e independiente a la presentación de servicios en aquellas áreas sobre las cuales posee idoneidad, capacidad, especialización y experiencia.

**SEGUNDA:** Declara **EL CLIENTE** que conviene y acepta contratar a **LA COMPAÑÍA** para que le brinde el servicio de **SERVICIO DE LIMPIEZA Y RECOLECCION DE BASURA**.

**TERCERO:** Por su parte, declara **LA COMPAÑÍA** que conviene y acepta realizar el servicio solicitado por **EL CLIENTE** y, en consecuencia, se compromete y obliga expresamente a ejecutar las siguientes actividades que se detallan a continuación:

Servicios de limpieza y recolección de la basura que depositan en el basurero principal del Proyecto de Altos María, con un mínimo de 3 viajes a 5 viajes por semana con total de 20 viajes.

**CUARTA:** Ambas partes acuerdan expresamente que **LA COMPAÑÍA**, en la que respecta al ejercicio de los servicios contratados, no estará sujeto a horario de trabajo alguno ni a subordinación de ninguna clase por parte del **EL CLIENTE**; no obstante lo anterior, y sin que ello afecte la independencia y libertad con que

presta habitualmente sus servicios, **LA COMPAÑÍA** declara que se obliga a realizar todas y cada una de las actividades pactadas en este contrato, con la calidad, esfuerzo, eficiencia y demás parámetros propios de su profesión.

Asimismo, declara expresamente **LA COMPAÑÍA** que posee y dispone de sus propias herramientas y equipos para realizar el servicio contratado.

Del mismo modo, declara **LA COMPAÑÍA** que se compromete y obliga a fiscalizar que todo el personal que contrate para realizar el servicio contratado utilice permanentemente los equipos y herramientas de seguridad.

**QUINTA:** Declara **EL CLIENTE** que se obliga pagarle a **LA COMPAÑÍA**, en concepto de Honorarios Profesionales por los servicios pactados, la suma de MIL TRESCIENTOS CON 00/100 (B/. 1,300.00) Mas ITBMS.

**SEXTA:** Declara **LA COMPAÑÍA Y EL CLIENTE** que cualquier cambio o modificación que cualquiera de las partes pretenda a las condiciones y términos contractuales establecidos en el presente documento, deberá ser convenido previamente y por escrito entre las partes.

En Fe de lo expuesto, se firma el **CONTRATO DE SERVICIOS DE LIMPIEZA Y RECOLECCION DE BASURA** a doble ejemplar del mismo tenor hoy 11 de Enero del 2011, en la ciudad de panamá, República de Panamá.

LA COMPAÑÍA

EL CLIENTE



Isis I. León Araúz

Ced. No. 4-745-2411



Ricaurte Castrellón D.

Ced. No. 8-334-925



## 9.5. Resolución DIEORA-IAM-030-2015

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
RESOLUCIÓN DIEORA IAM-030-2015  
De 13 de octubre de 2015.

Que aprueba la solicitud de cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado **PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**, aprobado mediante la Resolución DIEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001.

La suscrita Ministra de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

### CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución **DIEORA IA-061-2001**, del 31 de mayo de 2001, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, aprobado mediante correspondiente al proyecto denominado **PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**, ubicado en el corregimiento de Ciri Grande, Distrito de Capira, provincia de Panamá, cuyo promotor es la empresa **ALTOS DEL MARÍA, S.A.**

Que el señor **DOMINGO ANTONIO BATISTA VILLARREAL** representante legal de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** con cédula de identidad personal No. 7-75-941, otorga poder especial al señor **DOMINGO RODRÍGUEZ OVIEDO**, con cédula de identidad personal No. 8-227-508, para realizar las gestiones correspondientes para tramitar cambio de promotor, Categoría II titulado “**PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”.

Que el señor **DOMINGO RODRÍGUEZ OVIEDO** el día 25 de abril de 2008, presentó la solicitud de cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto denominado **PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**, en la cual solicita el cambio de promotor de la sociedad **ALTOS DEL MARÍA, S.A.**, hacia la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** persona jurídica que según certificación expedida por el Registro Público se encuentra registrada en el folio 117497, cuyo representante legal es el señor **ARTURO DONALDO MELO SARASQUETA**.

Que en la documentación entregada para el cambio de promotor del **PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**, el señor **RICAURTE CASTRELLÓN** con cédula No. 8-334-925, figura como actual representante legal de la empresa promotora **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, y consta en certificación de registro público que mediante escritura publica número 3298 de 24 de marzo de 2003 de la Notaria Octava de Panamá, se celebró convenio de fusión por absorción entre las sociedades Altos de María, S.A., Procior Enterprises, S.A., Club Los Altos de Cerro Azul, S.A., y **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, quedando como sociedad sobreviviente esta última.

Que luego de efectuar la revisión de la documentación legal aportada por los peticionarios y del expediente administrativo correspondiente al referido proyecto, el Ministerio de Ambiente confirma que el señor **RICAURTE CASTRELLÓN** con cédula de identidad No. 7-75-941 es el representante legal de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, y por lo tanto se considera que la solicitud presentada de cambio de promotor de dicho Estudio, Categoría II, denominado “**PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, es procedente.

### RESUELVE:

**Artículo 1. ACEPTAR** la solicitud de cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado “**PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL**”, aprobado mediante la Resolución DIEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001.

*(Handwritten signatures and initials follow, including "S", "J", "M", "C", "E", and "R".)*

**Artículo 2. RECONOCER** en consecuencia, a ALTOS DE VISTAMARES, S.A., como nuevo Promotor del Estudio de Impacto Ambiental “PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL”.

**Artículo 3. ADVERTIR** a la empresa ALTOS DE VISTAMARES, S.A., que como promotor del estudio denominado, “PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL”, será responsable por el cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, aprobado a través de la Resolución DIEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001.

**Artículo 4. MANTENER** en todas sus partes, el resto de la Resolución DIEORA IA-061-2001, del 31 de mayo de 2001, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental denominado “PROYECTO DE URBANIZACIÓN VALLE DE JORDANAL”.

**Artículo 5. NOTIFICAR** del contenido de la presente resolución a la empresa ALTOS DE VISTAMARES, S.A., la cual será efectiva a partir de su notificación.

**Artículo 6. ADVERTIR** a la empresa ALTOS DE VISTAMARES, S.A., podrá interponer recurso de reconsideración, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO.** Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 123, de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los trece (13) días, del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

*Mireya E. Fernández*  
MIREYA FERNÁNDEZ  
Ministra de Ambiente



ALEX CRUZ  
Director de Evaluación y  
Ordenamiento Ambiental

Hoy 16 de octubre de 2015  
siendo las 12:33 de la Tarde  
notifiqué personalmente al PÚBLICO  
DE GEACIA de la presente  
documentación.  
*Madeline Marchi* *reducido*  
Notificador *Notificado*